Stylischer 67m² Dachausbau + 52m² Freiflächen und Einbauküche - 1050 Wien



Objektnummer: 7994

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,85 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	186,78 €
USt.:	22,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH







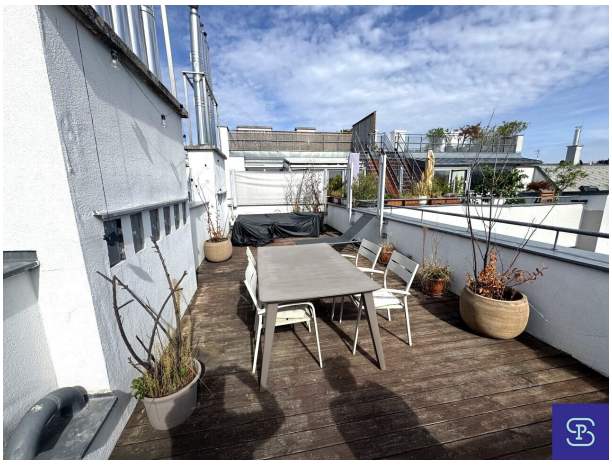




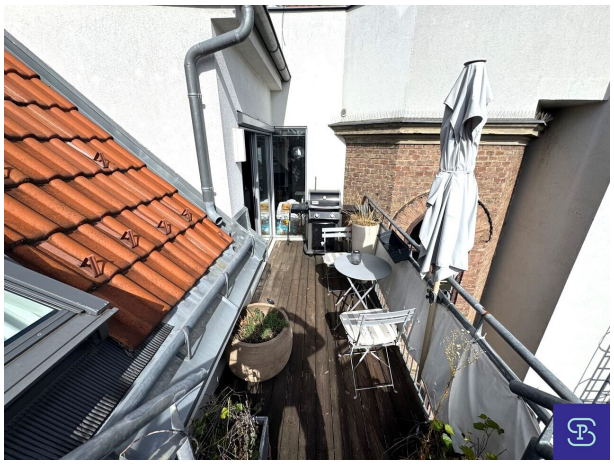






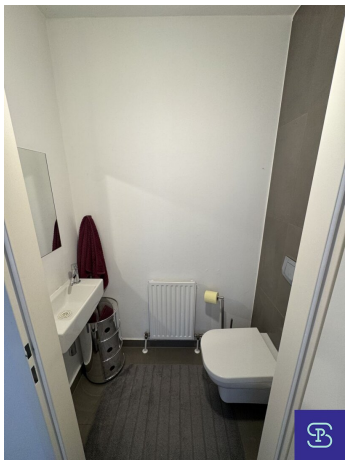


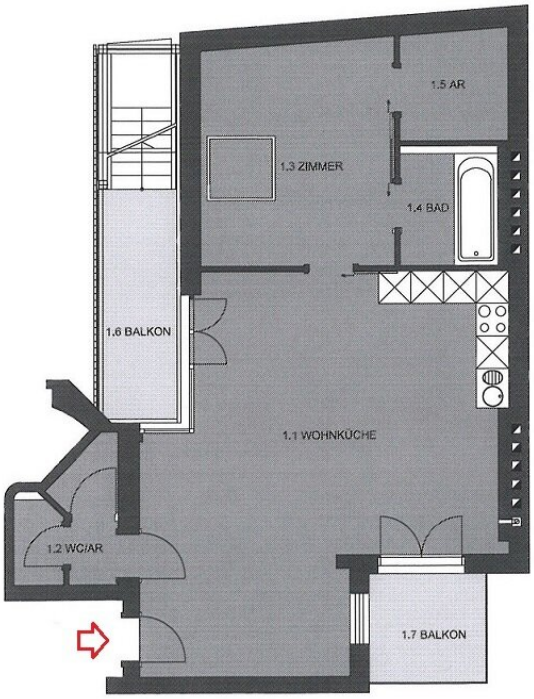






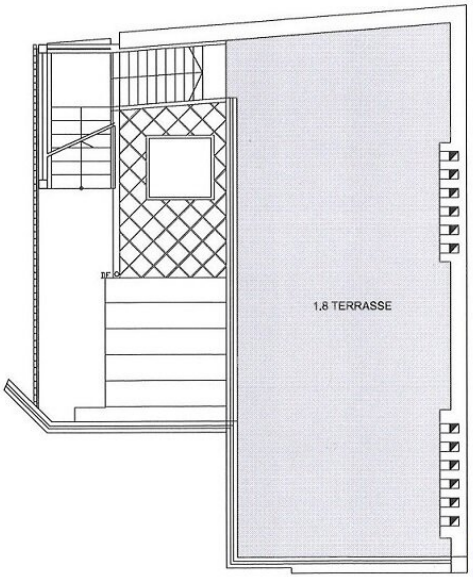






STOCKWERK	DG
ZIMMERANZAHL	2
FLÄCHE	66.93

1.1 WOHNKÜCHE	40.60 m²
1.2 WC/AR	4.21 m²
1.3 ZIMMER	14.62 m²
1.4 BAD	3.96 m²
1.5 AR	3.54 m²
1.6 BALKON	10.56 m²
1.7 BALKON	4.08 m²
1.8 TERRASSE	37.59 m²





Flächen Angaben können aufgrund von Bautoleranzen abweichen
Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage. Naturmasse nehmen!
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.

Objektbeschreibung

Wienblick: 67m² DG-Wohnung + 2 Balkone und Dachterrasse im renovierten Altbau!

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines komplett renovierten Altbaus in der Margaretenstraße (Nähe Reinprechtsdorfer Straße). Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 67m² und besteht aus 1 großen Wohn-Essbereich mit integriertem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, Badezimmer, Schrankraum, Vorraum, Abstellraum und WC. Auf Wohnebene befindet sich 2 Balkone mit 10,56m² und 4,08m² und über den großen Balkon erreicht man eine 37,59m² Dachterrasse mit wunderschönem Fernblick.

Ausstattung: Dachausbau mit Einbauküche inkl. Geräten, hochwertige Echtholz-Dielenböden, Gasetagenheizung, Klimaanlage, geschmackvolle Badezimmerausstattungen mit Wanne samt Duschverglasung, WM-Anschluss, Lift, Sprechanlage, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Kellerabteil.

Sehr helle und sonnige Wohnung mit schönem Ausblick in guter, zentrale Lage in Park-Nähe und in Gehweite zur U4 Station Pilgramgasse. Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung durch U4 und den Autobuslinien 12A, 14A und 59A.

Die Wohnung ist ab 12.2026 beziehbar und wird im Wohnungseigentum verkauft.

Kaufpreis € 595.000,-

Betriebskosten inkl. Lift € 252,74

Reparaturrücklage monatl. € 75,63

Vermittlungsprovision 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% USt.

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines

notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap